

<https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-3-53-70>



Отделимые и неотделимые улучшения недвижимого имущества: методические рекомендации для экспертов-строителей

А.Е. Фоменко

Федеральное бюджетное учреждение Челябинская лаборатория судебной экспертизы
Министерства юстиции Российской Федерации, Челябинск 454071, Россия

Аннотация. Как показывает практика, в ходе проведения исследования по вопросам определения наличия (отсутствия) отдельных и неотделимых улучшений имущества даже у специалистов в области строительства нередко возникают определенные затруднения. Это связано с тем, что улучшения имущества имеют сложную правовую природу. Кроме того, определения терминов «отделимые улучшения» и «неотделимые улучшения» отсутствуют в нормативных источниках, а также не дано законодателем. В работе приведены основные термины и понятия, обозначены определяющие признаки улучшений, даны рекомендации по выполнению данного вида исследования и примеры из экспертной практики, перечислены типовые вопросы, ставящиеся на разрешение эксперта.

Ключевые слова: улучшение, отдельное улучшение, неотделимое улучшение, капитальный ремонт, реконструкция, перепланировка, переустройство, модернизация, благоустройство территории, текущий ремонт

Для цитирования: Фоменко А.Е. Отделимые и неотделимые улучшения недвижимого имущества: методические рекомендации для экспертов-строителей // Теория и практика судебной экспертизы. 2018. Том 13. № 3. С. 53–70. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-3-53-70>

Благодарности. Автор выражает благодарность научному редактору, д. ю. н., заведующему лабораторией судебной строительно-технической экспертизы (ССТЭ) ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, профессору кафедры организации строительства и управления недвижимостью Московского государственного строительного университета А.Ю. Бутырину, а также рецензентам: заведующей отделом ССТЭ ФБУ Северо-Западный РЦСЭ Минюста России И.Г. Братской, заведующему отделом ССТЭ ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России А.Н. Попову, заведующей отделом ССТЭ и инженерной экспертизы ФБУ Воронежский РЦСЭ Минюста России И.А. Шипиловой.

Severable and Non-Severable Real Estate Improvements: Methodological Guidelines for Construction Forensics Practitioners

Aleksandr E. Fomenko

Chelyabinsk Laboratory of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation, Chelyabinsk 454071, Russia

Abstract. Practice indicates that construction forensics investigations to identify severable and non-severable property improvements often present a challenge even for construction experts. This has to do with the complex legal nature of property improvements. Moreover, definitions of the terms «severable» and «non-severable» improvements are absent from regulations and legislation. The paper covers key terms and concepts, examines the defining features of improvements, and offers recommendations on how to perform this type of analysis, with examples from forensic casework and generic questions commonly included in the examination request.

Keywords: improvement, severable improvement, non-severable improvement, repair, renovation, remodeling, reconstruction, modernization, landscaping, maintenance

For citation: Fomenko A.E. Severable and Non-Severable Real Estate Improvements: Methodological Guidelines for Construction Forensics Practitioners. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2018. Vol. 13. No. 3. P. 53–70. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-3-53-70>

Acknowledgments. The author would like to thank the scientific editor, Doctor of Law, Head of the Laboratory of Construction Forensics of the Russian Federal Centre of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice, Professor at the Department of Construction and Property Management, Moscow State University of Civil Engineering A.Yu. Butyrin, as well as the reviewers: Head of the Construction Forensics Department of the Northwestern Regional Center of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice I.G. Bratskaya, Head of the Construction Forensics Department of the Southern Regional Center of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice A.N. Popov, Head of the Construction Forensics and Forensic Engineering Department of the Voronezh Regional Center of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice I.A. Shipilova.

Цели и объекты

Данные методические рекомендации предназначены исследователям, которым необходимо определить виды работ, произведенных на строительном объекте, отнести их к отдельным либо неотделимым улучшениям, а также определить стоимость неотделимых улучшений.

Первичные объекты исследования: помещения, здания и сооружения, в которых выполнены спорные улучшения.

Вторичные объекты исследования:

а) документация, содержащая перечень работ, произведенных на объекте;

б) технические (кадастровые) паспорта на объект недвижимости, составленные до и после выполнения спорных улучшений;

в) проектно-сметная и исполнительная документация, связанная с выполнением улучшений;

г) техническая документация на конструктивные элементы и оборудование, использованные в ходе выполнения улучшений.

Типовые вопросы, подлежащие разрешению экспертами

Учитывая сложную правовую природу улучшений имущества, эксперт, наряду с прочим, должен четко понимать пределы своей компетенции при рассмотрении вопросов, которые потенциально могут быть поставлены судом на разрешение экспертизы. В этой связи, а также исходя из сложившейся практики, к типовым вопросам, которые могут быть поставлены на разрешение эксперта по данной категории дел, относятся:

– Произведены ли на объекте ____ (адрес) следующие работы ____ (название работ)?

– К какому виду работ (текущему либо капитальному ремонту, реконструкции, переоборудованию и т. п.) относятся произведенные на объекте работы ____ (название работ)?

– Относятся ли произведенные на объекте ____ (адрес) работы к отдельным либо неотделимым улучшениям?

– Какова стоимость неотделимых улучшений (при их наличии), произведенных на объекте ____ (адрес), в ценах на период ____ (дата от и до¹)?

Положения данных методических рекомендаций могут быть использованы при решении экспертных задач, связанных с перераспределением долей в праве собственности на объект в результате выполненных работ по его улучшению. При решении подобной задачи, как правило, необходимо учитывать величину физического износа улучшений (пристройке, строениях и т. п.) для дальнейшего соотнесения их стоимости к стоимости всего объекта на момент производства экспертизы или исследования.

Оборудование, инструменты и принадлежности

Измерительные инструменты: пятиметровая рулетка с ценой деления 1 мм, например типа Р5УЗК; десятиметровая рулетка с ценой деления 1 мм, например типа Р10УЗК; пятидесятиметровая рулетка с ценой деления 1 мм, например типа Р50УЗК; лазерный измеритель, например типа Leica DISTOM A5 или Bosch DLE 50 Professional (назначение – определение линейных размеров и расстояний); штангенциркуль, например типа ШЦ-1; 50-сантиметровая измерительная металлическая линейка с ценой деления 1 мм; тепловизор (инфракрасная камера), например типа Flir E50bx или Testo 882 (назначение – определение наличия и месторасположения трубопроводов водоснабжения и отопления, скрытых за элементами отделки (облицовки), систем теплых полов и т. п.); цифровой универсальный детектор, например типа Bosch GMS 120 Professional, Bosch

¹ Обычно указываются даты, указанные судом, или период проведения экспертизы.

РМД 10 или ЗУБР «ПРОФИ» DX-750 (назначение – определение наличия и месторасположения скрытой электропроводки под напряжением, арматуры, металлических водопроводных и газовых труб, металлического или деревянного каркаса под облицовкой из гипсокартонных листов² и т. п.); приборы по неразрушающему контролю³, например типа прибора ультразвукового УКС-МГ4С, измерителя защитного слоя бетона ИПА-МГ4.02 и т. п.; иные измерительные приборы и инструменты.

Фиксирующие инструменты и принадлежности: фотоаппарат, видеокамера, карандаш, ластик, планшет, листы бумаги либо блокнот.

Измерительный инструмент в соответствии с требованиями Федерального закона № 102-ФЗ от 26.06.2008 «Об обеспечении единства измерений», действие которого распространяется, в частности, и на судебно-экспертную деятельность (п. 16 ч. 3 ст. 1), должен быть проверен, сертифицирован либо калиброван в соответствии с тем порядком, который предусмотрен для каждого конкретного вида технических средств.

Последовательность действий экспертов

Исследования, проводимые в рамках производства данного вида судебной строительно-технической экспертизы (ССТЭ), можно условно разделить на три последовательные стадии:

1) исследования, проводимые до экспертного осмотра объекта исследования в условиях экспертного учреждения;

2) исследования, проводимые в ходе экспертного осмотра;

3) исследования, проводимые после экспертного осмотра объекта исследования.

В соответствии с указанным порядком исследования проводятся следующим образом:

– до экспертного осмотра исследуются документальные данные (материалы дела и нормативно-техническая документация), имеющие отношение к предмету экспертизы;

– в ходе экспертного осмотра исследуется помещение, здание или сооружение с учетом указанных документальных данных;

– после экспертного осмотра исследуется вся совокупность данных, полученных до и в процессе осмотра.

Эксперту, наряду с осмотром объекта исследования, для успешного разрешения поставленных вопросов в большинстве случаев будет способствовать анализ документации, имеющей отношение к объекту: это могут быть вторичные объекты исследования, а также фото- и видеоизображения, отражающие состояние объекта до выполнения улучшений⁴.

Подготовка к производству экспертизы

Для подготовки к исследованию эксперт анализирует состав и содержание представленных на исследование материалов дела. В случае отсутствия или недостаточности каких-либо данных для проведения исследования и дачи заключения, эксперт должен направить в установленном порядке ходатайство в адрес органа или лица, назначившего экспертизу, о предоставлении дополнительных материалов.

После того как экспертом установлена достаточность и информативность данных, содержащихся в представленных судом документах, эксперт проводит их изучение, а также решает вопросы, связанные с организацией осмотра объекта исследования, и направляет соответствующее ходатайство органу или лицу, назначившему экспертизу. Эксперт готовит необходимую графическую подоснову, которая понадобится при проведении натурного исследования объекта: копии чертежей, схем, технических планов и т. п. Кроме того, эксперт предварительно определяет перечень работ, связанных с выполнением улучшений на объекте, а также с использованными видами строительных материалов, конструктивных элементов и оборудования.

При необходимости, эксперт обращается к данным методическим рекомендациям, специальным источникам, к справочной, технологической и иной информации, относящейся к предмету этой экспертизы.

Организация и проведение экспертного осмотра

Общий порядок организации и проведения осмотра подробно изложен в работе А.Ю. Бутырина с соавторами [1].

К особенностям проведения осмотра в данном случае можно отнести следующее:

² Далее – ГКЛ.

³ При проведении исследования достаточно использовать приборы неразрушающего контроля, поскольку в данном случае не используются расчеты конструктивных элементов. В случае необходимости использования разрушающих методов исследования нужно в установленном законом порядке получить соответствующее разрешение.

⁴ Эксперт может использовать при указании на это суда.

– на первом этапе осуществляется общее визуальное ознакомление с объектом исследования, в ходе которого производится сопоставление перечня заявленных работ, имеющегося в представленных документах, с фактически выполненными работами;

– на втором этапе исследуются фактически выполненные работы, при этом используется графическая подоснова; результаты осмотра фиксируются путем фотосъемки и эскизами с текстовыми пояснениями;

– особое внимание необходимо уделить установлению типа (вида) креплений (соединений и т. п.) строительных материалов, конструктивных элементов и оборудования между собой.

Исследования, проводимые в экспертном учреждении

В условиях экспертного учреждения обрабатываются полученные данные и оформляется заключение эксперта, в котором отражаются ход и результаты проведенных исследований.

Ход данного исследования можно представить в виде следующего алгоритма (см. также схему на рис. 1):

– на первом этапе, исходя из сравнительного анализа результатов проведенного осмотра и данных материалов дела, отражается фактически подтвержденный перечень работ, выполненных на объекте, а также перечень работ, выполнение которых не подтвердилось;

– на втором этапе устанавливается, к какому виду работ (текущему либо капитальному ремонту, реконструкции, переоборудованию и т. п.) относятся фактически произведенные на объекте работы;

– на третьем этапе по определяющим признакам устанавливается, какие из фактически выполненных работ относятся к собственно улучшениям, а какие таковыми не являются;

– на четвертом этапе рассматривается только выделенный перечень работ, относящихся к улучшениям, и по определяющим признакам устанавливается, какие из этих улучшений относятся к отдельным, а какие являются неотделимыми;

– на заключительном этапе определяется стоимость неотделимых улучшений.

Определяющие признаки улучшений

При рассмотрении вопросов, связанных с определением отдельных и неотделимых улучшений, необходимо:

– установить наличие определяющих признаков, позволяющих относить те или иные работы (преобразования), выполненные на объекте, к улучшениям;

– установить определяющие признаки, позволяющие отнести имеющиеся на объекте улучшения к отдельным или неотделимым.

Определяющие признаки улучшений характеризуются причинами и результатами их образования. Причины улучшений связаны с необходимостью проведения работ, в том числе из-за физического, функционального или внешнего (экономического) износа. Улучшения могут образоваться вследствие капитального ремонта, реконструкции, перепланировки, переустройства, модернизации, благоустройства территории.

Собственно строительство⁵ относится к первичному созданию объекта и не является улучшением.

Улучшения не могут образоваться в результате текущего ремонта, который направлен исключительно на поддержание объекта в исправном состоянии. В результате текущего ремонта новые качества у объекта не появляются, его назначение не изменяется и технико-экономические показатели не повышаются.

Результатом образования улучшений не могут являться:

– ухудшение технических характеристик и технико-экономических показателей объекта;

– ухудшение или полная утрата функциональных свойств объекта;

– снижение либо полная утрата прочности, устойчивости, несущей способности конструктивных элементов объекта.

В общем случае в состав отделочных работ входят: штукатурные, малярные, обойные, облицовочные работы, покрытие полов, работы по устройству подвесных (натяжных) потолков, стекольные работы.

Следует отметить, что отделочные работы по своему характеру необходимо разделять. Так, отделочные работы, которые входят в комплекс работ по капитальному ремонту, включающего оштукатуривание, устройство стяжки, обшивку ГКЛ и т. п., следует относить к улучшениям. Между тем отделочные работы, которые выполняются в ходе обычного текущего ремонта, имеющего поддерживающий характер, не являются улучшениями (рис. 2).

⁵ Под строительством понимается в том числе возведение каких-либо строений на территории или земельных участках существующей застройки.

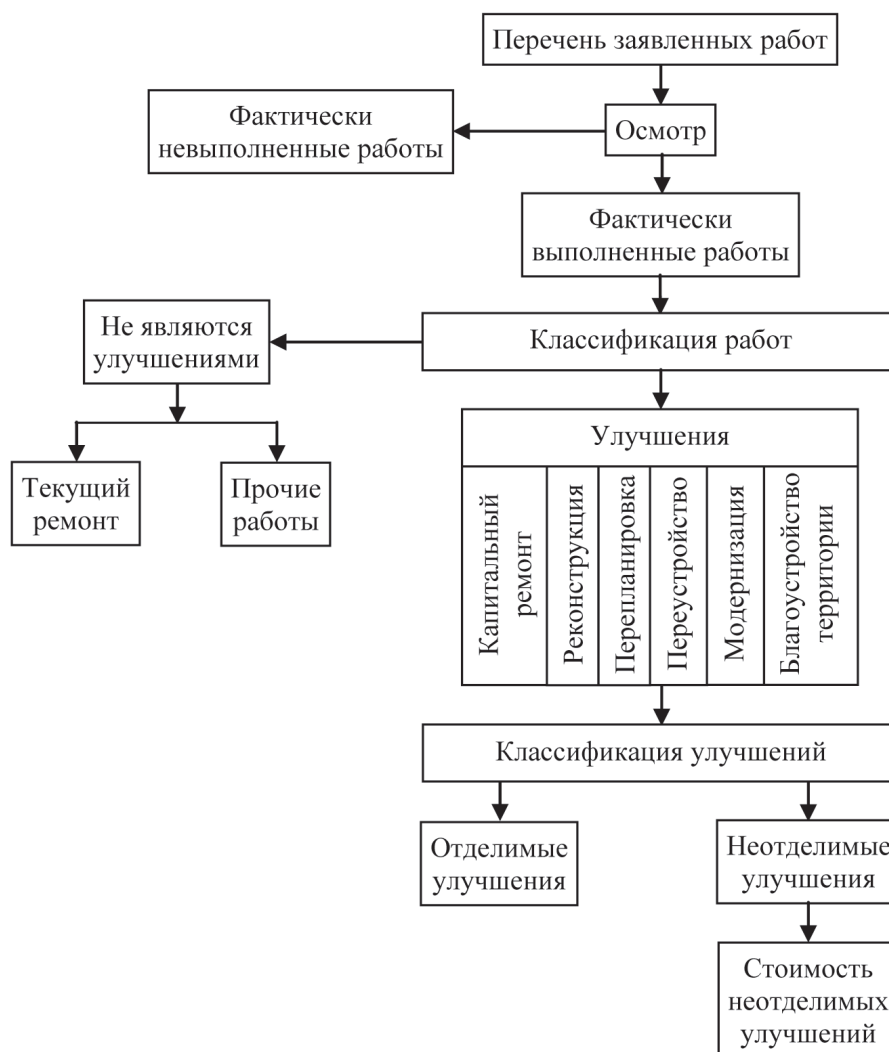


Рис. 1. Алгоритм хода исследования
Fig. 1. Examination algorithm

Отметим также, что все отделочные работы, выполняемые при реконструкции объекта, следует относить к улучшениям.

Определяющие признаки отделимых и неотделимых улучшений

Определяющими признаками отделимых улучшений являются:

– технологически предусмотренная возможность демонтажа объекта (конструктивного элемента) ввиду наличия болтовых, съемно-разъемных и иных подобных соединений, что позволяет осуществить его демонтаж без повреждения (полного или частичного разрушения) объекта, на котором он расположен;



Рис. 2. Алгоритм разделения и классификации отделочных работ
Fig. 2. Algorithm for demarcation and classification of finishing work

– техническая возможность повторного использования демонтированного объекта (конструктивного элемента) в полном объеме.

К определяющим признакам неотделимых улучшений, соответственно, можно отнести:

– отсутствие технологически предусмотренной возможности демонтажа объекта (конструктивного элемента);

– любой из рассматриваемых вариантов осуществления демонтажа объекта (конструктивного элемента) приведет к повреждению (полному или частичному разрушению) объекта, на котором он расположен;

– любой из рассматриваемых вариантов осуществления демонтажа объекта (конструктивного элемента) приведет к его повреждению (полному или частичному разрушению);

– отсутствие технической возможности повторного использования объекта (конструктивного элемента) в полном объеме.

Улучшения объекта, последствия отделения которых от имущества могут быть устранены в ходе обычного текущего ремонта⁶, следует относить к отделимым улучшениям.

Определение стоимости неотделимых улучшений

Стоимость неотделимых улучшений определяется на основе затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства⁷.

Как правило, стоимость неотделимых улучшений рассчитывается экспертом с использованием действующей нормативно-сметной базы аналогично расчету стоимости работ по возведению, ремонту (реконструкции) строительных объектов, общий

порядок которого подробно изложен в работе [1].

Изложение хода и результатов исследования в заключении эксперта

При подготовке заключения эксперта, как правило, используются текстовая, табличная (см. Приложение 1) и графическая формы изложения материала [2].

Представление в заключении эксперта хода и результатов данного исследования должно включать:

– общее описание объекта исследования;

– результаты сравнительного анализа перечня заявленных работ, имеющегося в представленных документах, с фактически выполненными работами;

– детальное описание фактически подтвержденных работ из заявленных: местоположение, объемные и конструктивные характеристики и др.;

– классификацию фактически подтвержденных работ из заявленных, основанную на причинах их образования и отнесению/не отнесению их к улучшениям;

– классификацию фактически подтвержденных работ из заявленных и признанных улучшениями по отнесению к отделимым или неотделимым улучшениям, исходя из результатов анализа типа (вида) креплений (соединений и т. п.) строительных материалов, конструктивных элементов и оборудования между собой;

– расчет стоимости выполненных неотделимых улучшений.

Отделимыми улучшениями являются:

– возведение пристройки некапитального, временного характера;

– работы по благоустройству территории, имеющие определяющие признаки отделимых улучшений;

– установка витражей с функциями пространственного разграничения;

– установка съемных перегородок;

– установка декоративных решеток;

– установка бака для воды, водонагревателя, кондиционера, сплит-системы;

– установка подвесных светильников и оконных жалюзи;

– устройство «открытого типа» структурированной кабельной системы и сети электропитания компьютеров и бытовых приборов (как правило, в офисных помещениях, где расположение розеток часто меняется);

⁶ Примером может служить заделка в стене отверстий, оставшихся от креплений демонтированного оборудования.

⁷ Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

- установка простой системы сигнализации и видеонаблюдения, не требующей прокладки скрытой проводки либо выполненной с установкой датчиков на радиосигнале;
- установка наружной вывески с названием;
- установка системы спутникового телевидения и связи;
- установка электронно-светового информатора – «бегущей строки»;
- установка счетчика электропотребления и металлического бокса (шкафа) с электрооборудованием;
- устройство временного навеса над торговыми местами.

Неотделимыми улучшениями являются:

- возведение пристройки, обладающей признаками объекта капитального строительства;
- капитальный ремонт объекта;
- реставрация объекта;
- реконструкция объекта⁸;
- перепланировка объекта⁸;

⁸ Не все работы по реконструкции или перепланировке могут относиться к улучшениям. В каждом конкретном случае необходимо учитывать наличие соответствующих определяющих признаков.

- переустройство объекта;
- модернизация объекта;
- работы по благоустройству территории, имеющие определяющие признаки неотделимых улучшений;
- прокладка скрытой проводки электроснабжения, сигнализации и т. п., которые повысили технико-экономические показатели и улучшили технические характеристики объекта:
- установка систем газо- и водоснабжения;
- устройство скважины, колодца, септика.

В дополнение ниже даны примеры основных видов ремонтно-строительных работ в отношении отдельных конструктивных элементов здания, которые могут быть отнесены к неотделимым улучшениям на основании работы [3] (Приложение 1), пример оформления исследовательской части заключения эксперта (Приложение 2) и список основных терминов и определений (Приложение 3).

Приложение 1

Основные виды ремонтно-строительных работ в отношении отдельных конструктивных элементов здания, которые могут быть отнесены к неотделимым улучшениям

Фундаменты и подвальные помещения

- 1) частичное перекалывание и усиление фундаментов под наружными и внутренними стенами и столбами каменных и деревянных зданий, не связанными с надстройкой здания;
- 2) усиление оснований под фундаменты каменных зданий, не связанное с надстройкой здания;
- 3) усиление и переработка фундаментов под инженерным оборудованием в котельных и прачечных;
- 4) ремонт кирпичной облицовки фундаментных стен со стороны подвалов в отдельных местах;
- 5) перекалывание кирпичных цоколей;
- 6) частичное или полное перекалывание примысков у окон подвальных и цокольных этажей;
- 7) устройство новой гидроизоляции или ремонт старой гидроизоляции фундаментов в подвальных помещениях;
- 8) замена в деревянных домах деревянных фундаментных ступеней, которые про-

гнили, на новые деревянные, кирпичные, бутовые, бетонные или железобетонные столбы;

9) изменение деревянных цоколей;

10) восстановление осевшей отмостки или устройство новой вокруг здания с целью предохранения почвы под фундаментами от размывания или переувлажнения;

11) восстановление или ремонт существующей, а также устройство новой дренажной системы или канав водоотведения от фундаментов и стен зданий.

Стены

1) ремонт каменных стен и ремонт каменной облицовки цоколя и стен;

2) переборка кирпичных цоколей;

3) восстановление кладки из кирпичей, которая выветрилась или выпала;

4) полное или частичное перекалывание и крепление кирпичных наружных стен, не связанных с надстройкой здания, а также замена в деревянных зданиях отдельных венцов;

5) укрепление стен стальными тяжами (обоймами);

6) заделка трещин в кирпичных стенах с выемкой и расчисткой старой кладки и устройством новой с перевязкой швов в старой кладке;

7) восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента;

8) крепление или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеющих деформации;

9) переукладывание старых карнизов, парапетов, брандмауэров, примыков и выступающих частей стен;

10) переукладывание отдельных оконных и дверных перемычек, пришедших в негодность;

11) укрепление деревянных стен, которые осели и потрескались;

12) замена старой обшивки и засыпки каркасных домов;

13) ремонт деревянного каркаса стен с заменой новым материалом;

14) полная замена забирки между фундаментными опорами в зданиях с устройством необходимой обшивки и засыпки цоколя;

15) переукладывание, ремонт или усиление старых простенков и кирпичных столбов;

16) частичная разборка существующих внутренних стен и кладка новых, связанная с перепланировкой помещений;

17) ремонт или усиление контрфорсов и других укрепляющих устройств стен;

18) ремонт, усиление или замена внешних и внутренних кирпичных, железобетонных и металлических колонн, которые не связаны с надстройкой зданий;

19) замена различных видов заполнителей в стенах с каменными, железобетонными и металлическими каркасами.

Фасады зданий

1) восстановление наружной штукатурки с последующим окрашиванием фасадов зданий;

2) восстановление облицовочных плиток фасада здания с заменой отдельных плиток новыми или оштукатуривание этих мест с последующим окрашиванием под цвет облицовочных плит;

3) восстановление и изменение тяг карнизов, поясков, сандриков и других выступающих частей фасада здания;

4) сплошная замена и установка водосточных труб, а также всех наружных металлических и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания;

5) сплошная окраска фасада здания стойкими фасадными красками;

6) замена или устройство новых решеток и ограждений на крышах и балконах зданий;

7) замена или усиление всех несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров;

8) восстановление лепнины и лепных украшений;

9) пескоструйная очистка фасадов и цоколей;

10) очистка с последующим окрашиванием фасадов, облицованных кирпичом;

11) изменение карнизных желобов и перекрытия кровли карнизов;

12) восстановление старых или устройство новых ворот;

13) масляное окрашивание фасадов деревянных зданий.

Перегородки

1) ремонт и восстановление старых перегородок с заменой обвязки и досок;

2) разборка и устройство новых перегородок;

3) ремонт облицовки перегородок плиточным материалом;

4) усиление звукоизоляции перегородок путем обивки их дополнительным слоем оргалита или другими материалами с последующим нанесением слоя штукатурки, оклейкой обоями или окраской;

5) пополнение засыпки перегородок с последующей заделкой досками и выполнением всех отделочных работ;

6) перестановка перегородок при перепланировке;

7) замена деревянных перегородок, пришедших в негодность, новыми из прогрессивных материалов.

Перекрытия и полы

1) замена старых межэтажных и чердачных перекрытий новыми конструкциями или усиление старых несущих элементов;

2) перестилка чистого пола с выравниванием лаг и добавлением нового материала;

3) перестилка паркетного пола с исправлением или заменой обрешетки;

4) перестилка пола на лагах на первых этажах с исправлением или заменой основы или восстановлением кирпичных столбиков;

5) замена отдельных балок перекрытий, наращивание концов балок протезами со всеми последующими работами;

6) замена заполнения между балками со всеми последующими работами;

7) частичная замена полов дощатых, паркетных, из линолеума, бетонных и плиточных с последующим окрашиванием или натиранием мастикой;

8) восстановление бетонных, асфальтовых, мозаичных, плиточных, цементных и других видов полов и их оснований;

9) ремонт или полная замена железобетонных перекрытий готовыми настилами;

10) восстановление бетонного основания пола с устройством нового пола вместо износившегося;

11) ремонт или замена стен подпольных каналов;

12) усиление всех видов междуэтажных и чердачных перекрытий;

13) торкретирование железобетонных перекрытий при их повреждении.

Крыша и кровля

1) замена элементов стропил, мауэрлатов, ферм и обрешетки под кровлю;

2) замена досок опалубки в местах ендов и карнизных спусков;

3) замена старых конструкций крыши готовыми железобетонными элементами с покрытием толем, рубероидом и другими кровельными материалами;

4) ремонт металлической кровли;

5) ремонт или замена износившихся металлических ограждений на крышах;

6) ремонт или замена пожарных лестниц, которые изнашивались;

7) устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостиков к ним;

8) перестройка деревянной крыши в связи с заменой стальной кровли другими кровельными материалами;

9) ремонт кровель (этернитовых, толевых, рубероидных, тесовых, тростниковых, гонтовых и пр.) в отдельных местах или их сплошная замена другими материалами;

10) переукладывание дымовых и вентиляционных труб на крыше;

11) сплошная замена старых настенных желобов, спусков и покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих над кровлей устройств;

12) ремонт и покраска несущих конструкций световых фонарей;

13) ремонт механических и ручных устройств, которые открываются и закрываются, переплетов световых фонарей.

14) переустройство световых фонарей с малой на большую освещенность помещения.

Лестницы и балконы

1) замена выбитых ступеней и площадок (полов) каменной лестницы;

2) восстановление деревянных лестниц;

3) замена деревянных лестниц на огнестойкие;

4) устройство новых крылец;

5) полное переукладывание лестничных маршей и площадок;

6) замена косоуров, балок площадок или сварка поврежденных частей костылей;

7) замена перил и поручней лестницы;

8) ремонт перил и поручней лестницы;

9) большой ремонт и замена балконов;

10) ремонт лестничных клеток, включая ремонт штукатурки, полов, замену ступеней и перил.

Проемы

1) замена оконных переплетов, дверных полотен и подоконных досок с окрашиванием, установкой новых приборов и остеклением;

2) замена оконных и дверных коробок, переплетов и косяков с наличниками или их ремонт с добавлением новых материалов, с полной их заделкой;

3) ремонт отдельных створок оконных переплетов с остеклением;

4) ремонт дверей с перевязкой и заменой отдельных частей;

5) пробивка новых и расширение существующих оконных и дверных проемов с изготовлением, установкой и покраской новых оконных и дверных блоков;

6) ремонт ворот, калиток и столбов;

7) ремонт или восстановление ограждений;

8) ремонт и замена отдельных элементов металлических и деревянных оконных переплетов, каркасов дверей и ворот с последующей их окраской.

Штукатурные и малярные работы

1) штукатурка стен и потолков – полностью или местами;

2) малярные и обойные работы, связанные с ремонтом штукатурки потолков или стен;

3) окраска оконных переплетов, дверей, потолков, стен и полов после капитального ремонта этих конструкций;

4) масляное окрашивание радиаторов, труб отопления, водопровода, канализации, газоснабжения после капитального ремонта системы или ее нового монтажа,

если расходы осуществляются за счет капитального ремонта;

5) восстановление или замена облицовки поверхности стен в санузлах и на кухнях с добавлением нового материала;

6) обивка стен и потолков сухой штукатуркой;

7) восстановление лепных деталей внутри помещения.

Печи и очаги

1) ремонт, перекладка старых и полное перекладывание печей, кухонных очагов, котлов и дымоходов к ним;

2) перекладывание или полная замена дымовых труб, вентиляционных каналов и дымоходов;

3) переоборудование печей для сжигания в них газа, угля.

Центральное отопление и вентиляция

1) замена и устройство дополнительных секций чугунных отопительных устройств, гарнитуры и отдельных участков трубопроводов;

2) замена радиаторов, пришедших в негодность, и установка дополнительных секций;

3) замена изоляции трубопроводов;

4) устройство вентиляции котельной;

5) работы, вызванные большими авариями в системе отопления;

6) замена трубопровода центрального отопления;

7) устройство центрального отопления вместо печного, с приспособлением существующего помещения под котельную и монтаж оборудования котельной;

8) перевод котельных с твердого топлива на газовое;

9) установление заплат на устройство отопления, бойлер, бак;

10) замена металлических дымовых труб, пришедших в негодность;

11) присоединение зданий к сетям теплоснабжения;

12) ремонт или полная замена фундаментов под устройства отопления и другое оборудование;

13) восстановление или полная замена футеровки и облицовки устройств центрального отопления;

14) все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом или устройством новой системы;

15) устройство новых сборных коробов из шлакобетонных и других плит;

16) ремонт сборных коробов с заменой участков и их окраской;

17) устройство новой, восстановление или переоборудование системы вентиляции;

18) восстановление вентиляционных шахт и камер.

Водопровод и канализация

1) замена поврежденных участков трубопроводов;

2) устройство новой разводки внутри помещения;

3) перекладывание подземных линий водопроводных и канализационных труб;

4) установка дополнительных санитарно-технических приборов при переоборудовании помещений;

5) подвод дополнительных линий водопровода и канализации;

6) восстановление или устройство нового внутреннего водопровода и канализации, присоединение их к существующим уличным сетям; длина линии от ближайшего водопроводного ввода или канализационного выпуска к уличной сети не должна превышать 100 м;

7) устройство дополнительных смотровых колодцев на дворовых линиях или уличных сетях в местах присоединения;

8) замена чугунных бачков в туалетах другими системами смыва с изменением подводки;

9) замена кранов, задвижек и санитарных приборов;

10) устройство водозаборной скважины;

11) устройство новых санитарных узлов;

12) все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом водопровода и канализации.

Газоснабжение

1) большой ремонт газовых колонок с заменой змеевиков;

2) демонтаж и монтаж газовой разводки;

3) установка дополнительной газовой арматуры в квартирах с присоединением к газовой сети;

4) замена отдельных участков газопровода;

5) все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом газоснабжения.

Горячее водоснабжение

1) замена и устройство нового горячего водоснабжения;

2) замена отдельных участков трубопровода горячего водоснабжения;

3) ремонт баков, водонагревателей, связанный с полной разборкой и заменой отдельных узлов и деталей;

4) замена непригодных к ремонту баков, водонагревателей;

5) ремонт и замена насосных агрегатов;

6) замена и установка ванн, душевых и арматуры к ним (душевых сеток с трубопроводом, водоразборных кранов, гибких шлангов);

7) все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом и устройством нового горячего водоснабжения.

Электроосвещение и силовая проводка

1) замена осветительной электропроводки, пришедшей в негодность, с изменением распределяющей арматуры (выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток);

2) дополнительное устройство электроосвещения и присоединение к питающей электросети;

3) реконструкция электропроводки с постановкой дополнительной арматуры в связи с перепланировкой помещений;

4) установка новых и замена групповых распределительных и предохранительных коробок и щитков;

5) автоматизация электроосвещения на лестничных клетках жилых домов;

6) замена приборов учета и устройства защиты электроустановок;

7) замена обычных светильников на люминесцентные или светодиодные в рамках комплексного капитального ремонта.

Различные работы

1) поднятие уровня пола в жилых помещениях цокольного этажа на высоту до 30 см (при влажности в помещениях, вызванной высоким уровнем грунтовых вод);

2) восстановление или полная замена асфальтовых тротуаров и отмосток вокруг зданий;

3) восстановление или полная замена каналов для прокладки труб центрального отопления.

Частным случаем является выполнение фирменных (специфических) ремонтно-строительных работ, например, в арендованных зданиях (помещениях). Представляется, что в определенных случаях такие работы не следует относить к улучшениям ввиду их специфической принадлежности только соответствующей фирме-арендатору и необходимости последующей замены (демонтажа) другой фирмой-арендатором.

Приложение 2

Пример исследовательской части заключения эксперта

Обстоятельства дела

Приведем извлечение из описательной части определения суда от 10.05.2013 г.: «В обоснование иска указано, что истец состояла в браке с ответчиком в период с 16.01.2010 года по 12.10.2012 года. Фактически брачные отношения Громовой О.В. с Комаровым А.С.⁹ прекращены с июля 2012 г. В период брака истец с ответчиком проживали в квартире ответчика по адресу: г. Ч., пр. Победы, д. 125, кв. 51. В данной квартире истцом и ответчиком на совместно нажитые денежные средства был произведен ремонт, в том числе выполнены неотделимые улучшения:

- смена обоев на стенах в кухне, комнате и коридоре;
- водоэмульсионная окраска потолка в кухне, комнате и коридоре;
- масляная окраска радиаторов отопления в кухне и комнате;
- укладка ламината в кухне и коридоре;
- укладка керамической плитки на пол в санузле;

- облицовка стен панелями ПВХ в санузле;
- облицовка потолка панелями ПВХ в санузле;
- установка ванной в санузле;
- установка унитаза с бачком в санузле;
- установка оконных блоков ПВХ в комнате и кухне;
- установка в коридоре сигнализации «Приток».

ИССЛЕДОВАНИЕ

По поставленному вопросу «Какова рыночная стоимость неотделимых улучшений жилого помещения, расположенного по адресу г. Ч., пр. Победы, д. 125, кв. 51, согласно перечню, отраженному в описательной части определения суда, в ценах на момент производства экспертизы?»

В результате осмотра на месте квартиры № 51 в доме № 125 по пр. Победы в г. Ч., а также согласно данным технического паспорта по состоянию на 10.01.2010 г. исследуемая квартира является однокомнатной, расположенной на четвертом этаже здания. В состав исследуемой квартиры входят

⁹ Приведены вымышленные фамилии людей.

следующие помещения¹⁰: кухня площадью 5,3 м², комната площадью 17,0 м², коридор площадью 4,8 м², санузел площадью 2,6 м².

В соответствии с перечнем спорных улучшений, приведенных в определении суда о назначении экспертизы, в исследуемой квартире произведены следующие работы: смена обоев на стенах в кухне, комнате и коридоре; укладка ламината на пол в кухне и коридоре; водоэмульсионная окраска потолка в кухне, комнате и коридоре; масляная окраска радиаторов отопления в комнате и кухне; смена старых оконных блоков на оконные блоки ПВХ в кухне и комнате; установка сигнализации «Приток» в коридоре; укладка керамической плитки на пол, облицовка потолка и стен панелями ПВХ, установка ванны и унитаза с бачком в санузле (табл. 1).

Описание подтвержденных работ, фактически выполненных из состава заявленных: их местоположение, объемные и конструктивные характеристики, представлены в таблице 2.

В результате проведенного анализа определено, что:

– выполненные работы по смене обоев на стенах и водоэмульсионной окраске по-

толка в кухне, комнате, коридоре квартиры классифицируются как текущий ремонт и не относятся к улучшениям;

– выполненные работы по укладке ламината в кухне и коридоре, установке оконных блоков в кухне и комнате, укладке керамической плитки на пол, облицовке стен и потолка панелями ПВХ, установке ванной и унитаза с бачком в санузле квартиры классифицируются как капитальный ремонт и относятся к улучшениям;

– выполненные работы по установке в квартире сигнализации «Приток» классифицируются как переустройство и относятся к улучшениям.

Исходя из определяющих признаков, характерных для отделимых и неотделимых улучшений (табл. 3), следует, что:

– демонтаж покрытия пола из ламината технически возможен; между тем указанное покрытие пола из ламината приобрело уникальные технические характеристики: форму в плане, обрезы по краевым областям, вырезы под трубопроводы стояков отопления; данные уникальные характеристики исключают возможность его повторного использования в полном объеме: покрытие пола можно будет снять и положить лишь в помещении меньшей площади, нежели исходное;

¹⁰ Копия плана квартиры из технического паспорта представлена в Приложении 1 к заключению.

Таблица 1. Сравнительный анализ перечня указанных судом работ с фактически выполненными на объекте

Table 1. Comparing the list of portions of work specified by court with those actually completed at the site

Перечень заявленных работ	Фактические данные*
Кухня	
Смена обоев	+
Водоэмульсионная окраска потолка	+
Укладка ламината	+
Установка оконного блока ПВХ (с подоконной доской и откосами)	+
Масляная окраска радиатора отопления	-
Комната	
Смена обоев	+
Водоэмульсионная окраска потолка	+
Смена старых оконных блоков на оконные блоки ПВХ	+
Масляная окраска радиатора отопления	-
Коридор	
Смена обоев	+
Водоэмульсионная окраска потолка	+
Укладка ламината	+
Установка сигнализации «Приток»	+
Санузел	
Укладка керамической плитки на пол	+
Облицовка стен панелями ПВХ	+
Облицовка потолка панелями ПВХ	+
Установка ванны	+
Установка унитаза с бачком	+

* «+» – работы выполнены, «-» – работы не выполнены.

Таблица 2. Описание подтвержденных на объекте работ
Table 2. Description of confirmed portions of construction work

Наименование объекта (конструктивного элемента), объем	Использованные материалы (вид отделки)
Кухня (S = 5,3 м², H = 2,51 м)	
Поверхность стен S = 23,2 м ²	Обои на бумажной основе, улучшенные, плотные S = 13,8 м ²
Поверхность потолка S = 5,3 м ²	Водоземлюсионная окраска
Поверхность пола S = 5,3 м ²	Ламинат 1380x193x8 мм 32 кл. – 5,3 м ² , подложка НПЭ – 5,3 м ² , декоративный порог-стык алюминиевый 28x900 мм; плинтус ПВХ 4,6 м
Оконный блок S = 1,51 м ²	ПВХ, профильная система VEKA, двухстворчатый (глухая и поворотно-откидная створки), доска подоконная ПВХ шириной 0,3 м
Поверхность стен S = 43,4 м ²	Обои на бумажной основе, улучшенные, плотные S = 38,2 м ²
Поверхность потолка S = 17,0 м ²	Водоземлюсионная окраска
Балконный блок S = 3,47 м ²	Балконный блок, профильная система VEKA: оконный блок ПВХ, одностворчатый, глухой, доска подоконная ПВХ шириной 0,3 м; дверной блок ПВХ, поворотно-откидная дверь
Поверхность стен S = 25,9 м ²	Обои на бумажной основе, улучшенные, плотные S = 18,2 м ²
Комната (S = 17,0 м², H = 2,52 м)	
Поверхность потолка S = 4,8 м ²	Водоземлюсионная окраска
Поверхность пола S = 4,8 м ²	Ламинат 1380x193x8 мм 32 кл. – 4,8 м ² , подложка под ламинат – 4,8 м ² , декоративный порог-стык алюминиевый 28x900 мм – 2 шт.; плинтус ПВХ 5,1 м
Сигнализация	«Приток»
Санузел (S = 2,6 м², H = 2,47 м)	
Поверхность пола S = 2,6 м ²	Керамическая плитка 1,57 м ²
Поверхность стен S = 16,1 м ²	Панели ПВХ по металлическому каркасу 14,9 м ²
Поверхность потолка S = 2,6 м ²	Панели ПВХ по металлическому каркасу 2,6 м ²
Ванная	Чугунная 1,5x0,7x0,63 м
Унитаз	Керамический с бачком

– демонтаж оконных блоков ПВХ невозможен без его повреждения;

– демонтаж покрытия пола из керамической плитки невозможен без его повреждения;

– демонтаж облицовки стен и потолка из панелей ПВХ технически возможен; между тем указанная облицовка приобрела уникальные технические характеристики: форму в плане, обрезы по краевым областям, вырезы под трубопроводы и сантехнику; данные уникальные характеристики исключают возможность его повторного использования в полном объеме: после демонтажа панели ПВХ можно будет смонтировать в помещении меньшей площади, нежели исходное;

– демонтаж ванны в данном случае возможен без ее повреждения;

– демонтаж унитаза с бачком в данном случае возможен без его повреждения;

– демонтаж сигнализации «Приток» в данном случае возможен без ее повреждения.

Результаты классификации подтвержденных работ, фактически выполненных из состава заявленных, на основе причин их образования и отнесению или не отнесению их к улучшениям, представлены в таблице 4, объемы работ, относящихся к неотделимым улучшениям, – в таблице 5.

Далее приводится расчет стоимости выполненных неотделимых улучшений.

Таблица 3. Определяющие признаки отдельных и неотделимых улучшений**Table 3.** Defining features of severable and non-severable improvements

Объект (изделие, деталь) – результат выполненных работ	Отделимые улучшения		Неотделимые улучшения		
	Технологически предусмотренная возможность демонтажа объекта	Техническая возможность повторного использования объекта	Отсутствие технологически предусмотренной возможности демонтажа объекта	Любой из вариантов демонтажа объекта приведет к его повреждению (разрушению)	Отсутствие технической возможности повторного использования объекта в полном объеме
Покрытие пола из ламината ¹¹	+	–	–	–	+
Оконные блоки ПВХ ¹²	–	–	+	+	–
Половое покрытие из керамической плитки	–	–	+	+	–
Облицовка стен и потолка панелями ПВХ ¹³	+	–	–	–	+
Ванна	+	–	–	–	–
Унитаз	+	–	–	–	–
Сигнализация «Приток»	+	–	–	–	–

¹¹ Плинтусы и порошки входят в состав готового покрытия пола.

¹² Монтажные стыки, подоконные доски, откосы и отливы рассматриваются в составе смонтированного оконного блока.

¹³ Монтажные уголки ПВХ рассматриваются в составе смонтированных панелей.

Таблица 4. Классификация фактически выполненных на объекте работ**Table 4.** Classification of construction work actually completed at the site

Наименование работ	Классификация работ								Отделимые улучшения	Неотделимые улучшения
	Не относятся к улучшениям		Относятся к улучшениям							
	Текущий ремонт	Прочие работы	Капитальный ремонт	Реконструкция	Перепланировка	Переустройство	Модернизация	Благоустройство территории		
Кухня										
Смена обоев	+	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Водоземельсионная окраска потолка	+	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Укладка ламината	–	–	+	–	–	–	–	–	–	+
Установка оконного блока ПВХ	–	–	+	–	–	–	–	–	–	+
Комната										
Смена обоев	+	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Водоземельсионная окраска потолка	+	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Установка оконного блока ПВХ	–	–	+	–	–	–	–	–	–	+
Коридор										
Смена обоев	+	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Водоземельсионная окраска потолка	+	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Укладка ламината	–	–	+	–	–	–	–	–	–	+
Установка сигнализации «Приток»	–	–	–	–	–	+	–	–	+	–

Таблица 4 (продолжение). Классификация фактически выполненных на объекте работ
Table 4 (continued). Classification of construction work actually completed at the site

Наименование работ	Классификация работ								Отделимые улучшения	Неотделимые улучшения
	Не относятся к улучшениям		Относятся к улучшениям							
	Текущий ремонт	Прочие работы	Капитальный ремонт	Реконструкция	Перепланировка	Переустройство	Модернизация	Благоустройство территории		
Санузел										
Укладка керамической плитки на пол	—	—	+	—	—	—	—	—	—	+
Облицовка стен панелями ПВХ	—	—	+	—	—	—	—	—	—	+
Облицовка потолка панелями ПВХ	—	—	+	—	—	—	—	—	—	+
Установка ванны	—	—	+	—	—	—	—	—	+	—
Установкa унитаза с бачком	—	—	+	—	—	—	—	—	+	—

Таблица 5. Объемы подтвержденных работ, фактически выполненных из состава заявленных и относящихся к неотделимым улучшениям

Table 5. Actually completed and confirmed portions of work from the construction schedule that may qualify as non-severable improvements

Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
Укладка ламината 1380x193x8 мм 32 кл. с подложкой НПЭ 3 мм	100 м ²	0,101
Установка декоративного порога-стыка алюминиевого 28x900 мм	шт.	3
Установка плинтуса ПВХ	м ²	9,7
Установка оконного блока ПВХ	м ²	1,51
Установка балконного блока ПВХ	м ²	3,47
Укладка керамической плитки на пол	100 м ²	0,026
Облицовка стен панелями ПВХ по металлическому каркасу	100 м ²	0,149
Облицовка потолка панелями ПВХ по металлическому каркасу	100 м ²	0,026

Приложение 3

Основные термины и определения

Благоустройство территории – комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства¹⁴.

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности лю-

дей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных¹⁵.

Капитальное здание – постройка с заглубленным фундаментом, который служит опорной конструкцией для стен и перекрытий¹⁶.

К признакам капитальных объектов строительства относятся [4]:

– отсутствие сборно-разборных несущих и ограждающих конструкций, которые можно разобрать на составляющие элементы, переместить и установить на иное место

¹⁴ Термин определен на основе п. 3.2 СП 82.13330.2016. М., 2017.

¹⁵ Термин определен на основе п. 6 ст. 2 Федерального Закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

¹⁶ Термин определен на основе п. 3.16 ГОСТ 34012-2016 «Аппаратура железнодорожной автоматики и телемеханики. Общие технические требования» М., 2017.

без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;

- наличие заглубленных (в т. ч. малозаглубленных¹⁷) фундаментов, для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ;

- подключение к инженерно-техническим сетям в объеме, соответствующем функциональному назначению объекта.

Капитальный ремонт здания – это ремонт, проводимый в целях восстановления ресурса здания с заменой его конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей здания¹⁸.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов¹⁹.

Капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов²⁰.

Модернизация (франц. *modernisation*, от *moderne* – новейший, современный) – комплекс мероприятий по капитальному ремонту в целях улучшения состояния здания в соответствии с новейшими, современными требованиями и нормами при сохранении или изменении его функционального

назначения²¹. Модернизация – частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания (сооружения) старой постройки и его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике условий проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов и производственных зданий²².

Неотделимые улучшения – это улучшения, которые не могут быть отделены от имущества без причинения вреда последнему²³. Под отсутствием причинения вреда с технической точки зрения понимается отсутствие необходимости выполнения каких-либо ремонтно-восстановительных работ, вызванных демонтажом, а также возможность повторного использования демонтированного объекта.

К неотделимым улучшениям могут относиться работы, имеющие капитальный характер.

Неотделимые улучшения применительно к изделиям (деталям), использованным при производстве выполненных работ, не должны обладать двумя признаками:

- 1) технологически предусмотренной возможностью демонтажа изделия или детали (наличие болтовых, съемно-разъемных соединений и т. п.), что позволяет осуществить их демонтаж без полного или частичного разрушения;

- 2) технической возможностью повторного использования изделия (детали).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек²⁴.

Отделимые улучшения – такие улучшения, которые могут быть отделены от имущества без необходимости выполнения каких-либо ремонтно-восстановительных работ, вызванных демонтажом, а также при возможности повторного использования демонтированного объекта.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения измене-

¹⁷ Малозаглубленный фундамент: фундамент с глубиной заложения подошвы выше расчетной глубины сезонного промерзания грунта // СП 22.13330.2011, Приложение А. М., 2011.

¹⁸ Термин определен на основе Приложения 1 ВСН 58-88(р). М., 1990.

¹⁹ Термин определен на основе п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

²⁰ Термин определен на основе п. 14.3 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

²¹ Термин определен в соответствии с гл. 9 СТО 00043363-01-2008.

²² П. 3.21 СТО 17330282.27.140.016-2008. М., 2008.

²³ Термин определен в соответствии с п. 2 ст. 623 Гражданского кодекса РФ.

²⁴ Термин определен на основе ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

ния в технический паспорт жилого помещения²⁵.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения²⁶.

Помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями²⁷.

Реконструкция здания – это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг²⁸.

При реконструкции зданий (объектов), исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования, помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований – их частичная разборка;

- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкции наружных сетей (кроме магистральных);

- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитально-

го строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов²⁹.

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов³⁰.

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов³¹.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)³².

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей³³.

Улучшение – качественное изменение, произошедшее в результате деятельности человека по преобразованию объекта для последующего его использования.

Улучшение имущества можно охарактеризовать как качественное изменение объекта, если такое его преобразование направлено на усовершенствование имущества, улучшение его технических характеристик и технико-экономических показателей, расширение функциональных возможностей.

²⁵ Термин определен в соответствии с п. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ.

²⁶ Термин определен в соответствии с п. 1 ст. 25 Жилищного кодекса РФ.

²⁷ Термин определен в соответствии с п. 14 ст. 2 Федерального Закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

²⁸ Определение термина произведено на основе Приложения 1 к ВСН 58-88(р). М., 1990.

²⁹ Определение термина произведено в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

³⁰ Определение термина произведено в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

³¹ Термин определен в соответствии с п. 23 ст. 2 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ.

³² Термин определен на основе ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

³³ Термин определен на основе Приложения 1 к ВСН 58-88(р). М., 1990.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бутырин А.Ю., Чудиёвич А.Р., Луковкина О.В. Определение видов, объемов, качества и стоимости строительно-монтажных и специальных работ по возведению, ремонту (реконструкции) строительных объектов // Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз. М.: РФЦСЭ, 2012. С. 7–54.
2. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Сборник примеров заключений эксперта по судебной строительно-технической экспертизе: практическое пособие для экспертов. М.: РФЦСЭ, 2016. 313 с.
3. Фисенко Ю.А., Тырина Е.В. Определение стоимости неотделимых улучшений недвижимого имущества: информационно-методическое письмо. Симферополь: КрымНИИСЭ, 2010. 28 с.
4. Чудиёвич А.Р., Бутырин А.Ю., Хамидова Д.В. Решение экспертных вопросов, связанных с установлением принадлежности строительного объекта к множеству капитальных: методические рекомендации для экспертов // Теория и практика судебной экспертизы. 2018. Т. 13. № 1. С. 41–51. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-1-41-51>

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Фоменко Александр Евгеньевич – заведующий отделом строительно-технических, экономических и товароведческих экспертиз ФБУ Челябинская ЛСЭ Минюста России; e-mail: chel_lse@mail.ru.

REFERENCES

1. Butyrin A.Yu., Chudievich A.R., Lukovkina O.V. Determining the type, volume, quality and cost of construction, installation and specialty work in construction and renovation projects. Collection of methodological recommendations for construction forensics practitioners. Moscow: RFCFS, 2012. P. 7–54. (In Russ.).
2. Butyrin A.Yu., Stativa E.B. Collection of examples of forensic engineering expert reports: practical guidelines for forensic examiners. Moscow: RFCFS, 2016. 313 p. (In Russ.).
3. Fisenko Yu.A., Tyrina E.V. *Determining the value of non-severable improvements in real estate: methodology circular*. Simferopol: KrymNIISE, 2010. 28 p. (In Russ.).
4. Chudievich A.R., Butyrin A.Yu., Hamidova D.V. Forensic Issues of Categorizing Construction Projects as Permanent Structures: Methodological Guidelines for Forensic Examiners. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2018. Vol. 13. No. 1. P. 41–51. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-1-41-51>

ABOUT THE AUTHOR

Fomenko Aleksandr Evgen'evich – Head of the Department of Forensic Engineering, Economics and Commodity Evaluation of the Chelyabinsk Laboratory of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice; e-mail: chel_lse@mail.ru.

Статья поступила 06.06.2018

Received 06.06.2018